
LEI 8.245/91 — LOCAÇÃO COMERCIAL - DECADÊNCIA**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Comarca de, na Rua nº.... bairro, inscrita no CGC/MF sob nº, por seu procurador ao final assinado, inscrito na OAB/.... sob nº, com escritório profissional na Comarca de, na Rua nº...., onde recebe notificação e intimação, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, propor a presente AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO CONTRA,, (qualificações), proprietárias do imóvel sede comercial da autora, na qualidade de herdeiras do Espólio de a primeira portadora da Cédula de Identidade/RG sob nº e do CPF/MF sob nº, pelo fatos e fundamentos a seguir aduzidos: I - OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO A autora é locatária do imóvel de propriedade das rés, constituído pela parte térrea da frente, localizadas na Rua nº, edificadas em sua totalidade no lote de terreno sob nº, da planta, medindo m de frente para a, na Comarca de, por m de extensão da frente aos fundos do lado de direito de quem da rua olha o imóvel, confrontando com o lote nº, m do lado esquerdo, confrontando com o lote, tendo m de largura na linha de fundos, onde confronta com os lotes, com área total de m, contendo um prédio de alvenaria, objeto de matrícula da 1º Circunscrição Imobiliária da Comarca de As relações locatícias foram firmadas sucessivamente através de contratos escritos e com prazos determinados (doc.), conforme abaixo se demonstra: IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA Nº...., PARTE FRONTAL: INÍCIO TÉRMINO PERÍODO DOCUMENTO Nº O locatício atualmente alcança o s seguintes valores (....): - uma sala, no valor de R\$, com desconto de R\$ para pagamentos pontuais, sendo o valor locatício líquido de R\$; - Seguro de Incêndio, no valor de R\$ (....). A accessio temporis dos contratos anteriores encontra-se inserta no inciso II do art. 51 da Lei 8.245/91, requisito já consagrado pelos Pretório pátrio, inclusive pela Suprema Corte, verbis: Fica, pois, demonstrada a relação contratual ininterrupta pelo prazo de anos. II - EXPLORAÇÃO TRIENAL DO MESMO COMÉRCIO A autora sempre explorou o mesmo ramo de comércio, sem solução de continuidade, ou seja, o ramo de casa de massas. A cabal comprovação da exploração trienal ininterrupta na atividade de casa de massas, é representadas pelo anexo Alvará de Funcionamento (doc. 02), notas fiscais de venda ao consumidor emitidas desde até (doc.) e guias de recolhimento de I. C. M. S. (doc.) III - DEMONSTRAÇÃO DO FIEL CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS EM TODOS OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO Como se comprova dos anexos recibos de aluguel (docs.), a autora sempre cumpriu todas as obrigações contratuais, tendo por objeto o imóvel, localizado na parte da frente, pagando sempre pontualmente os alugueros. IV - CONDIÇÕES OFERECIDAS ÀS NOVAS LOCAÇÕES A) Prazo contratual de anos, a partir do último dia dos contratos em curso; B) O locatício mensal no valor de R\$ (....), com desconto de R\$ (....) para pagamentos pontuais até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, que serão atualizados monetariamente até o início da nova relação ex locato. Outrossim, a autora submete-se ao valor a ser arbitrado por este r. Juízo, dentro dos parâmetros traçados neste petitório. C) O locatício será reajustado trimestralmente de acordo com a variação do IPC - Índice de Preços ao Consumidor divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. D) A autora se compromete a pagar os valores referentes ao Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) que venham a recair sobre o imóvel; consumo de água, luz e esgoto, bem como a manter sobre o referido imóvel contrato de seguro contra incêndio da parte que lhe cabe no prédio locado no valor de mercado, comprovável, caso se vislumbre necessário, através da avaliação de imobiliária idônea, estipulados como beneficiárias na apólice de seguros as rés, no tocante aos

danos materiais do prédio, tendo seu início no primeiro mês dos contratos renovados. E) A averbação da relação locatícia renovando à margem da matrícula nº 19.213 da 1º Circunscrição Imobiliária da Comarca de; F) Demais condições dos contratos anteriores. V - DAS GARANTIAS AOS CONTRATOS DE LOC